

CONTRATO DE LOCAÇÃO

QUADRO RESUMO

I. L O C A D O R A: XXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portador(a) da C.I.R.G. n.º 00000000.SSP.SP e do C.P.F. n.º 0000000000, residente e domiciliado(a) no Município de xxxxxx, Estado de xxxxxxxxxxxxxx, à xxxxxxxx n.º 0000, bairro xxxxxxxx, CEP 0000000000;

II. L O C A T Á R I A: XXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portador(a) da C.I.R.G. n.º 00000000.SSP.SP e do C.P.F. n.º 0000000000, residente e domiciliado(a) no Município de xxxxxx, Estado de xxxxxxxxxxxxxx, à xxxxxxxx n.º 0000, bairro xxxxxxxx, CEP 0000000000.

III. F I A D O R E S: XXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portador(a) da C.I.R.G. n.º 00000000.SSP.SP e do C.P.F. n.º 0000000000, residente e domiciliado(a) no Município de xxxxxx, Estado de xxxxxxxxxxxxxx, à xxxxxxxx n.º 0000, bairro xxxxxxxx, CEP 0000000000

IV. IMÓVEL: COMERCIAL, localizado à xxxxxxxxxxxxxx N° 00, xxxxxxxxxxxxxx – CEP: 0000000. Com direito ao uso de 00 (xxxx) vagas de garagem.

V. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: exclusivamente para fins comerciais.

VI. P R A Z O: De xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) meses a partir de 00/00/0000 e a terminar em 00/00/0000.

VII. A L U G U E L: R\$ 0.000,00 (xxxxxxxxxxxxx REAIS) M E N S A L

VIII. DATA DE VENCIMENTO: xx DIA DE CADAMES

IX. MULTA POR ATRASO: 00% (xxxxxxxxxxx POR CENTO)

X. R E A J U S T E D O A L U G U E L: a cada 00 (xxxxxx) meses

XI. DO INDICE DE CORREÇÃO: IGP-M da FGV

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários devidamente qualificados nos itens I, II e III do “quadro resumo” contido neste instrumento, têm entre si justo e contratado a locação do imóvel constante no **item IV do “quadro resumo”**, conforme cláusulas abaixo;

1. O prazo da locação é o estipulado no **item VI do “quadro resumo”**, onde, ao término do presente contrato o **LOCATÁRIO(A)** se obriga a restituir as chaves do aludido imóvel ao **LOCADOR(A)**, ou a seu procurador ou ainda a seu representante legal, no estado em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Intepelação Judicial, deixando-o livre, vago e desembaraçado de pessoas e coisas.

Parágrafo Primeiro: O **LOCADOR(A)** declara expressamente ser o(a) legítimo(a) proprietário(a) do imóvel objeto do presente instrumento, assumindo a responsabilidade civil e criminal por esta declaração, isentando a empresa intermediadora de toda e qualquer responsabilidade.

Parágrafo Segundo: - Caso o **LOCATÁRIO(A)** não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula Segunda, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento;

2. O **LOCATÁRIO(A)** se compromete a pagar, pontualmente até a data do vencimento especificada no **item VIII do “quadro resumo” de cada mês subsequente ao vencido**, o valor do aluguel mencionado no **item VII do “quadro resumo”**, na sede da empresa escolhida pelo **LOCADOR(A)** para administração da locação, ou ainda, através de boleto bancário a ser emitido pela administradora do imóvel;

Parágrafo Primeiro: O valor do aluguel mensal será reajustado a cada 00 meses, mediante aplicação da variação do índice IGP-M da FGV.

Parágrafo Segundo: Na hipótese do índice acima eleito vier a ser extinto, suprimido, substituído, congelado ou por qualquer forma deixar de refletir a inflação, as partes, desde já, convencionam que os reajustes do valor do aluguel serão calculados por um dos índices seguintes, sempre respeitada a ordem de nomeação:

- O índice que, nos termos da legislação específica venha a ser determinado para reajuste das locações;
- IPC (FIPE);

Parágrafo Terceiro: Se em virtude de Lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável, que a correção do aluguel será feita no menor prazo que for permitido pela Lei posterior e far-se-ão independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, prevalecendo referidos reajustes até a efetiva devolução do imóvel.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Parágrafo Quarto: A partir do xxxxxxxx mês de locação será concedido um abono no valor de **R\$ 000,00 (xxxxxxxxx reais)**, pelo período de **(xxxxxxx)meses**, para reforma, somente sobre o valor do aluguel, desconto esse que não será considerado para efeito de correção do valor locativo quando da data de reajuste prevista nos parágrafos anteriores.

3. O valor correspondente ao 1º aluguel integral com vencimento em **00/00/0000** será pago na seguinte proporção: 00% à **xxxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxx x xxxxxxxxxxxx LTDA.**, inscrita no C.N.P.J. sob o número 00.000.000/0000-00, 00% à **xxxxxxxxx xxxxxxxx** – CRECI 000.000, proveniente a comissão pela intermediação da locação.

4. A falta de pagamento dos aluguéis e encargos dentro do prazo avençado na **cláusula 2.** acarretará ao **LOCATÁRIO(A)** a multa moratória contida no **item IX do “quadro resumo”** sobre o valor devido e, se o atraso for superior a 00 (xxxxxx) dias, acrescer-se-á de **atualização monetária e juros de mora de 0% (xxx por cento) ao mês**, sem prejuízo no disposto na **cláusula 18.**, ressalvando o direito do(a)**LOCADOR(A)** de adotar as medidas judiciais cabíveis à espécie.

5. O imóvel, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente para o fim descrito no **item V do “quadro resumo” do LOCATÁRIO(A)**, o que não ocorrendo ficará configurado como infração contratual, operando-se automaticamente a rescisão do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara, neste ato, ter conhecimento da Convenção e Regulamento Interno do Condomínio (quando imóvel pertencer a este), obrigando-se a respeitá-lo e responder por eventuais multas que sejam impostas, sem prejuízo de sua defesa, inclusive em juízo se necessário for.

6. O (A) **LOCATÁRIO(A)** (A) declara receber o imóvel no estado de conservação conforme vistoria em anexo, obrigando-se ainda, a:

a) manter o imóvel objeto da locação, no mais perfeito estado de higiene, conservação e limpeza, para assim o restituir quando finda ou rescindida alocação o imóvel pintado na cor original, limpo e livre de pessoas e coisas.

b) efetuar todas as obras e reparos de que necessita a coisa locada, excetuados os digam respeito a sua própria estrutura, correndo por sua conta as despesas correspondentes devendo, também, trazer em perfeito estado de conservação, manutenção e limpeza a pintura, aparelhos sanitários, fechaduras, trincos, vidraças, instalações elétricas e hidráulicas, azulejos, ralos e quaisquer outros acessórios ou componentes em geral.

c) não ceder, sublocar, ou emprestar, parcial ou totalmente, o imóvel locado, **sem prévia autorização por escrito do(a) LOCADOR(A).**

d) na hipótese da existência de **autorização expressa** de que trata o **item "c"** desta cláusula, o(a) **LOCATÁRIO(A)** ficará com a responsabilidade de remover os ocupantes, a fim de que o imóvel venha a estar desocupado e em ordem, no momento em que for restituído ao **LOCADOR(A).**

CONTRATO DE LOCAÇÃO

e) O (a) **LOCATÁRIO (A)** obriga-se a atender por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos Poderes Públicos Estaduais, Municipais e Federais, a que der causa em razão do uso do imóvel objeto da presente locação, assumindo toda a responsabilidade pelas custas e quaisquer penalidades em que incorrer a esse propósito por inobservância das determinações das autoridades.

7. De mútuo e comum acordo, as partes convencionam que todos os impostos, **especialmente o IPTU** (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxas condominiais ordinárias, despesas de luz, gás, água, tarifas bancárias, despesas de postagem referentes a cobrança do aluguel e demais encargos incidentes sobre o imóvel, ou que venham a ser criados na vigência da locação, mesmo que em nome do(a) **LOCADOR(A)** ou de terceiros, será de responsabilidade **integral do(a) LOCATÁRIO(A)**, devendo este(a) efetuar o pagamento juntamente com o aluguel a quem de direito até a respectiva data de vencimento devidamente estipulada na **clausula 2**.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a transferir ou pedir ligação da energia elétrica, água, gás, etc., relativas ao imóvel ora locado, em seu nome, bastando, para tanto, o protocolo de solicitação junto às concessionárias dos aludidos serviços, arcando com as eventuais despesas de transferência, no prazo de 00 (xxxxx) dias após o início da locação, enviando cópia do protocolo e ou da primeira conta já em seu nome para o(a) **LOCADOR(A)**, sob pena de não o fazendo ficar caracterizada a infração contratual.

Parágrafo Segundo: O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a apresentar ao **LOCADOR(A)**, devidamente quitados, os recibos de luz, gás, água e outros, para, finda a locação, efetuar a entrega das chaves.

Parágrafo Terceiro: Em caso do(a) **LOCATÁRIO(A)** efetuar pagamentos de quaisquer tributos, impostos ou taxas incidentes sobre o imóvel ou locação diretamente ao órgão arrecadador, deverá exibi-los e deixar em poder do(a) **LOCADOR(A)** os respectivos recibos até no máximo de 00 dias após o pagamento.

Parágrafo Quarto: Para receber quitação final das obrigações oriundas deste contrato, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, por ocasião da devolução do imóvel, deverá exibir ao **LOCADOR(A)**, o comprovante de baixa junto às concessionárias de serviços públicos de suas ligações de eletricidade, gás, água, etc.

8. O(A) **LOCADOR(A)** efetuará um seguro do imóvel, cuja a indenização será em seu favor, contra riscos de incêndio e o pagamento deverá ser efetuado pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, seguro este feito com corretora de seguros de inteira confiança e indicação do(a) **LOCADOR(A)** através de **Seguradora de renome e ilibada reputação de livre escolha da parte LOCADOR(A)**, com base no valor real do imóvel e incluirá o pagamento por danos causados ao imóvel, bem como o valor dos alugueres referentes ao período que medear a data do sinistro e o término das obras e reparação da construção e que será renovado anualmente, até a efetiva entrega do imóvel.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de incêndio ou acidente que obrigue a reconstrução parcial ou total do imóvel, operar-se-á automaticamente a rescisão do presente contrato, sem prejuízo da responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, se o fato lhe for imputado.

9. Os encargos previstos na **Cláusula 7.**, bem como nas demais cláusulas deste instrumento, passam a integrar de pleno direito, o valor dos respectivos aluguéis mensais e reputam-se devidos pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação prévia, não sendo permitido ao **LOCATÁRIO(A)** deixar de pagá-los pontualmente com os alugueres aos quais se acrescentam, sob qualquer pretexto, até as respectivas datas de vencimento.

10. **O(A) LOCATÁRIO(A)** não poderá fazer no imóvel ora locado, modificações e outras formações que importem na alteração da estrutura do imóvel, **sem o prévio consentimento por escrito do LOCADOR(A)**, sempre a título precário e com a obrigação de repor tudo no estado anterior, por ocasião da restituição do imóvel, salvo determinação em contrário.

Parágrafo Único: **O(A) LOCATÁRIO(A)** poderá proceder internamente no imóvel as adaptações necessárias para o seu uso, arcando com todas as despesas, ônus e responsabilidades daí advindas, ficando proibida a realização de obras no imóvel que afetem a sua estrutura, **salvo com autorização por escrito do(a) LOCADOR(A)**.

11. Toda e qualquer benfeitoria feita no imóvel pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** **precedida de autorização do(a) LOCADOR(A)**, **ficará incorporada ao mesmo, sem direito à indenização ou retenção.**

12. **O(A) LOCATÁRIO(A)**, desde já, faculta à **LOCADOR(A)**, ou a qualquer representante seu ou de seu procurador, a vistoriar o imóvel quando assim o entender conveniente.

Parágrafo Primeiro: Pela vistoria que fizer no imóvel for encontrado qualquer defeito ou estrago ocasionados pelo uso irregular, ficará caracterizada a infração contratual, podendo o(a) **LOCADOR(A)** exigir **expressamente** que o(a) **LOCATÁRIO(A)** inicie os reparos necessários no prazo de 00 (xxxxxx) dias, sob pena de mandar executá-los por sua conta e exigir, **incontinenti**, o montante das despesas efetuadas.

Parágrafo Segundo: Não efetuando o(a) **LOCATÁRIO(A)** o reembolso das despesas previstas no **parágrafo anterior desta cláusula** em 00 (xxxxx xxxxxx) horas, será ajuizada a competente ação de cobrança.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Parágrafo Terceiro: Eventuais danos causados ao imóvel ao término do contrato, independe, para fins de constatação e eventual demanda judicial, de exame pericial ou vistoria judicial.

Parágrafo Quarto: O tempo despendido pelo **LOCADOR(A)** para restauração do imóvel ao estado inicial da locação, será computado como tempo de locação e será objeto de cobrança junto ao **LOCATÁRIO(A) ou seus FIADORES**, na hipótese que tais reparos não sejam feitos até a entrega das chaves.

Parágrafo Quinto: Em caso de venda do imóvel objeto ou resolução deste contrato, **O(A) LOCATÁRIO(A)**, desde já faculta ao **LOCADOR(A)**, ou a qualquer representante seu ou de seu procurador a mostrar o imóvel em dia e hora previamente marcada com antecedência de 00hs.

13. O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a fazer chegar às mãos do(a) **LOCADOR(A)** os avisos e comunicações oficiais ou não, que digam respeito à coisa locada, sob pena de responder pelos prejuízos e danos que causar sua desídia, independentemente de qualquer outra compensação que neste se estipula, para fins gerais ou especiais.

14. Em caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel, a locação será considerada rescindida, não cabendo ao LOCADOR(A), ressarcir os prejuízos daí decorrentes ou que porventura venham a ser alegados.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese do(a) **LOCATÁRIO(A)** abandonar o imóvel, fica o(a) **LOCADOR(A)** autorizado(a) a se imitar na posse imediatamente sem aviso prévio, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo.

Parágrafo Segundo: O termo de entrega das chaves será substituído por uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE**, firmado pelo(a) **LOCADOR(A)** e 00(xxx) testemunhas idôneas, sem que o(a) **LOCATÁRIO(A)** possa reclamar qualquer tipo de indenização.

Parágrafo Terceiro: Na vigência da locação, ou após o vencimento do Contrato de Locação e prorrogado por prazo indeterminado, o **LOCATÁRIO** deverá, em qualquer destas hipóteses, comunicar por escrito o **LOCADOR**, ou representante legal, com mínimo de 00 (xxxxxx) dias de antecedência a sua intenção de desocupar e entregar as chaves do imóvel.

Parágrafo Quarto: Em caso de danos ao imóvel, não haverá ônus de produção de prova pericial as partes, valendo o conjunto de fotos, vistorias, orçamentos de 0 empresas idôneas e demonstrativo de pagamento de conserto como prova suficiente à indenização, que poderá ser inclusive objeto de execução de título extrajudicial.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Parágrafo Quinto: Durante o prazo necessário ao conserto dos danos, ainda que o imóvel já tenha sido entregue pelo locatário, permanecerá o mesmo obrigado ao pagamento dos alugueres e encargos no período.

15. Nenhuma intimação do Poder Público será motivo para que se opere a rescisão do presente contrato, salvo precedendo de vistoria judicial que prove a imprestabilidade absoluta da coisa para os fins a que se destina.

16. A parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato, pagará a outra a multa de 0 (xxxx) vezes o valor locativo mensal devido à época em que se verificar a infração, com a faculdade, para a parte inocente, de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

Parágrafo Único: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o(a) LOCADOR(A) reaver o imóvel alugado. O(A) LOCATÁRIO(A), todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa acima pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

17. O pagamento da multa pactuada na cláusula anterior não eximirá o(a) LOCATÁRIO(A) de efetuar o pagamento dos alugueres vencidos e nem de ressarcir os danos que, porventura, vier a causar ao imóvel.

Parágrafo Único: Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado por via executiva ou ação apropriada, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios na base de 00% (xxxxx xx xxxxx).

18. Se o(a) LOCATÁRIO(A) der causa ao ajuizamento de (xxxx) ações de despejo por falta de pagamento dos alugueres e ou encargos, sucessivas ou alternadas, no prazo de 200 (xxxxx x xxxx xxxx) meses, ficará caracterizado o abuso de direito, acarretando em consequência, a rescisão do presente contrato.

Parágrafo único: Não se admitirá a emenda da mora se o(a) LOCATÁRIO(A) já houver utilizado essa faculdade no prazo de 00 meses imediatamente anteriores a propositura da ação, conforme o artigo 62 parágrafo único da Lei 8.245/91 (redação pela Lei nº 12.112 de 2009).

19. O(A) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES) devidamente qualificados nos itens II e III do “quadro resumo”, autorizam expressamente a citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recebimento, nos termos do artigo 247 do novo código processual civil.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

20. O(s) **FIADOR(ES)** assinam o presente contrato **como principal(is) pagador(es) solidários** com o(a) **LOCATÁRIO(A)** pelas obrigações aqui assumidas, tanto pelos aluguéis e encargos locatícios, inclusive pela multa contratual e eventuais danos causados ao imóvel locado, como também pela majoração e revisão de aluguéis decorrentes inclusive de acordos judiciais e extra-judiciais e pela exatidão das qualificações deste constantes, cuja responsabilidade subsistirá até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel, dando quitação plena, mesmo que isso venha a ocorrer após o término do prazo da locação.

21. Os **FIADOR(ES)** renuncia(m) expressamente ao direito de exoneração previsto nos **artigos 835, 836, 837, 838 e seguintes do Código Civil Brasileiro**, bem como, ao benefício de ordem previsto no **artigo 827 e seguintes do mesmo diploma legal**.

22. A garantia ora prestada, pelo(s) **FIADOR(ES)**, permanecerá válida e efetiva até a data em que o(a) **LOCADOR(A)** ou seu procurador(a) ou ainda seu representante legal, passar recibo das chaves, dando quitação plena ao **LOCATÁRIO(A)**, mesmo que isso venha a ocorrer após o término do prazo de locação.

23. **O(A) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES)** devidamente qualificados nos **itens II e III do “quadro resumo”** deste contrato, neste ato, e por instrumento, outorgam reciprocamente, amplos e gerais poderes para, em seu nome, receberem individualmente ou conjuntamente, intimações, notificações, mediante correspondência com aviso de recebimento, interpelações e citações judiciais ou extra-judiciais referentes a eventuais lides decorrentes da locação ora contratada.

Parágrafo primeiro: Em qualquer ação decorrente deste contrato, todos os atos de citação, intimação, notificação e comunicação do processo encaminhados aos endereços das partes constantes do contrato serão tidos como válidos.

Parágrafo segundo: As citações ou intimações praticadas por via postal ou oficial de justiça remetidas aos endereços das partes, ainda que recebidas por terceiro, serão tidas como plenamente válidas.

Parágrafo terceiro: Quaisquer alterações de endereço no curso do contrato deverão ser comunicadas por escrito por uma parte a outra.

24. No caso de morte, concordata, falência, ou comprovada insolvência, mudança de Estado ou de País dos **FIADOR(ES)**, ou em qualquer outra hipótese prevista no artigo 40, da Lei no. 8245 de 18 de outubro de 1991, com a nova redação dada pela Lei no. 12.112, de 9 de dezembro de 2009, o(a) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se no **prazo improrrogável de 30 (trinta) dias a contar do evento**, a dar-lhes substitutos idôneos ou, a juízo da **LOCADOR(A)**, oferecer uma das demais garantias estabelecidas no **artigo**

CONTRATO DE LOCAÇÃO

37, da Lei no. 8245 de 18 de outubro de 1991, sob pena de incorrer na multa estipulada na **cláusula 16.** e ensejando a rescisão contratual em razão da infração cometida.

25. A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da locação abrangerá todas as obrigações neste constante.

26. Os contratantes de pleno e comum consenso e de modo irrevogável e irretroatável convencionam e estipulam que o presente contrato celebrado, tem como condição essencial a observância do princípio "*pacta sunt servanda*", com o objetivo de ficar sempre preservado o valor real monetário do locativo, em razão do que a correção ou atualização desse locativo estará livre de eventual medida governamental relativa à troca de moeda, aplicação de redutores ou deflatores impeditiva da forma de correção pactuada, sendo que, eventual, recebimento de alugueres e encargos será considerado apenas mera liberalidade do(a) **LOCADOR(A)** não caracterizando em hipótese alguma novação ou alteração contratual.

27. Ficam assegurados a(o) **LOCADOR(A)** todos os direitos e vantagens conferidos pela Lei em vigor, ou que, na vigência e após o término deste contrato, sejam promulgadas.

28. O presente Contrato de Locação **rege-se pela Lei no. 8.245 de 18 de outubro de 1.991**, inclusive com as alterações previstas na Lei no. 12.112, de 9 de dezembro de 2009, e nos casos omissos pelo Código Civil Brasileiro.

29. Com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial que seja, fica eleito o Fórum Central da Capital, para dirimir eventuais dúvidas ou controvérsias que deste instrumento possam advir, através das ações competentes, ficando por conta da parte vencida, em qualquer caso, o pagamento de honorários advocatícios, na base de **20% (vinte por cento)**, custas e despesas judiciais e extra-judiciais, bem como, atualização monetária e juros de mora dos débitos existentes entre as partes.

30. **O(A) LOCATÁRIO(A)** assume todo e qualquer tipo de responsabilidade referente à veracidade das informações e documentos apresentados para a efetivação do negócio. A apresentação de documentos inverídicos, falsificados ou maculados por qualquer ilegalidade, incidirá o(a) **LOCATÁRIO(A)** em "CLÁUSULA PENAL".

31. **LOCADOR(A), LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES)** declaram que tendo lido atentamente todas as cláusulas do presente contrato, sem exceção, e estando de pleno acordo com as mesmas, ratificam-nas integralmente.

